



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303868

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2377190-92.2024.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que são agravantes VITOR HUGO RIBEIRO e MARIA CRISTINA FARIA DA SILVA GIACCOM RIBEIRO, é agravado RICARDO RAMOS DE ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), ADEMIR MODESTO DE SOUZA E LUIZ ANTONIO COSTA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37129

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2377190-92.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - 2ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: PAULO DE TARSO BILARD DE CARVALHO

**AGRAVANTES: VITOR HUGO RIBEIRO, MARIA CRISTINA FARIA DA SILVA
GIACCOM RIBEIRO**

AGRAVADO: RICARDO RAMOS DE ALMEIDA

7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão contratual em fase de cumprimento de sentença. Decisão que homologou o débito apontado em perícia, R\$ 395.961,00 e determinou à parte exequente providenciar a devolução do terreno ao réu e indicar bens penhoráveis, sob pena de arquivamento. Insurgência dos exequentes. Compensação que se mostra cabível, com o abatimento do valor do terreno do débito exequendo, noticiado, inclusive, que referido imóvel já se encontra em nome dos agravantes. Recurso a que se dá provimento.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão reproduzida as fls. 17, complementada as fls. 21, que homologou o débito apontado em perícia R\$ 395.961,00 (abril/2024) e determinou à parte exequente, em 15 dias úteis, providenciar a devolução do terreno ao réu e indicar bens penhoráveis, sob pena de arquivamento.

Pleiteiam os exequentes, em suma, que seja aplicado o instituto de compensação, com o abatimento do valor do lote de terreno(R\$ 200.00,00), da dívida total, salientando-se que o imóvel se encontra em nome dos

agravantes.

Sobrevieram informes judiciais as fls. 33 e o agravado não apresentou contraminuta.

É a síntese do necessário.

O recurso comporta provimento.

Nos termos do disposto no artigo 368 e 369 do Código Civil, *se duas pessoas forem ao mesmo tempo credor e devedor uma da outra, as duas obrigações extinguem-se, até onde se compensarem*", bem como que a compensação deve se dar entre dívidas líquidas, vencidas e de coisas fungíveis.

No caso, cuida-se de rescisão contratual relativa a apartamento não pago na integralidade pelo réu/executado.

O laudo pericial realizado com base no título judicial exequendo, concluiu, as fls. 614 do cumprimento de sentença, que o exequente deve ao executado R\$ 258.952,00 em função do veículo e 13 prestações recebidas do executado, desconsiderando o terreno e, por outro lado, o executado deve R\$ 654.913,00 aos exequentes referentes à multa de 5% do valor do imóvel, IPTU e ao uso do imóvel de ago/11 a jun/22. Portanto, que há um saldo líquido para a parte exequente de R\$ 395.961,00 em abr/24.

Logo, nada impede que o instituto da compensação seja aplicado ao caso, com o abatimento do valor

do terreno do débito exequendo, noticiado, inclusive, que referido imóvel já se encontra em nome dos agravantes (fls. 6), devendo o feito prosseguir quanto ao débito remanescente.

Note-se que o executado não impugnou o laudo, nem a manifestação dos exequentes, tampouco aqui apresentou contraminuta, pressupondo sua concordância tácita até então.

Posto isto, dá-se provimento ao recurso para que o terreno seja dado em pagamento aos agravantes como forma de compensação de valores devidos pelo agravado, nos termos supramencionados.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES
Relator